

**PRESPEKTIF HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR
8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN
TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH KAVLING DI DESA
PANJUNAN KECAMATAN SUKODONO KABUPATEN SIDOARJO**

SKRIPSI

Oleh:

Yufi Bagus Duwi Stiyo

NIM. C92216211



Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Fakultas Syar'iah Dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Surabaya

2020

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Yufi Bagus Duwi Stiyo
NIM : C92216211
Fakultas/Jurusan/Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Perdata Islam/
Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Prespektif Hukum Islam dan Undang-Undang
Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan
Konsumen Terhadap Praktik Jual Beli Tanah
Kavling Di Desa Panjunan Kecamatan
Sukodono Kabupaten Sidoarjo

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/ karya
saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 26 Desember 2019
Saya yang menyatakan



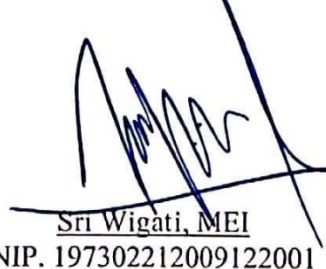
Yufi Bagus Duwi Stiyo
NIM. C92216211

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Yufi Bagus Duwi Stiyo NIM. C92216211 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 26 Desember 2019

Pembimbing,

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes, positioned above the printed name and NIP.

Sri Wigati, MEI


NIP. 197302212009122001

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Yufi Bagus Duwi Stiyo NIM. C92216211 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Senin, 13 Januari 2020 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Hukum Ekonomi Syariah.

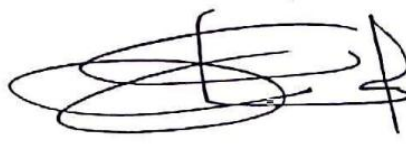
Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I




Sri Wigati, MHI
NIP. 197302212009122001

Penguji II



Dr. H. Mohammad Arif, Lc., MA.
NIP. 197001182002121001

Penguji III



Muh. Sholihuddin, MHI.
NIP. 197707252008011009

Penguji IV



M. Faizur Rohman, MHI.
NIP. 198911262019031010

Surabaya, 13 Januari 2020
Mengesahkan,
Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Dekan,



Dr. H. M. Ag.
NIP. 197004041988031003



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax. 031-8413300
E-Mail: perpustakaanby.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini,
saya:

Nama : Yufi Bagus Duwi Stiyo
NIM : C92216211
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
E-mail address : yufiesetyogmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :
☒ ripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)
yang berjudul :

**RESPEKTIF HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999
TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI
TANAH KAVLING DI DESA PANJUNAN KECAMATAN SUKODONO
KABUPATEN SIDOARJO**

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 24 Februari 2020

Penulis

(Yufi Bagus Duwi Stiyo)

ABSTRAK

Skripsi yang berjudul “Prespektif Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Kavling Di Desa Panjuran Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo” ini menjawab pertanyaan yang tertuang dalam rumusan masalah, meliputi: bagaimana praktik jual beli tanah kavling, serta bagaimana analisis hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen terhadap praktik jual beli tanah kavling Di Desa Panjuran Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo?

Penelitian ini merupakan hasil penelitian lapangan (*field research*) di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo. Metode pengumpulan data yang digunakan penelitian ini adalah wawancara dan dokumentasi. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Selanjutnya data yang berhasil dikumpulkan dianalisis oleh penulis dengan teknik deskriptif analisis yaitu menggunakan teori-teori yang berkaitan dengan Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 untuk selanjutnya ditarik sebuah kesimpulan.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa: pertama, praktik jual beli tanah kavling belum dilakukan pengkavlingan oleh pelaku usaha, tidak sesuai dengan yang disampaikan di dalam brosur dan kontrak perjanjian serta tanggung jawab pelaku usaha yang tidak beri kejelasan waktu. Kedua, dalam hukum Islam jual beli ini terdapat unsur *ghārar* atau ketidak jelasan pada syarat objeknya, pada kontrak perjanjian terdapat unsur *tadllīs* atau penipuan serta tanggung jawab yang dilakukan tidak diberi kejelasan waktu, maka transaksi jual beli ini termasuk *fāsid* atau rusak karena secara teknis sesuai dengan objek rukun, tetapi pada pelaksanaannya tidak sesuai di kemudian hari. Di dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dalam jual beli tanah kavling konsumen sudah seharusnya mendapatkan apa yang menjadi haknya dikarenakan konsumen telah melakukan kewajibannya, dan pelaku usaha dalam menawarkan produknya dilarang untuk melakukan perbuatan yang dapat merugikan orang lain, selain itu tanggung jawab ganti kerugian diharuskan untuk diberikan kepastian waktunya.

Dari hasil penelitian ini penulis memberikan saran kepada pihak pelaku usaha hendaknya memberikan kepastian waktu mengenai pemenuhan kontrak perjanjian. Sedangkan kepada pihak konsumen sebaiknya lebih selektif dalam mencari informasi mengenai tanah yang akan dibelinya serta tidak percaya begitu saja terhadap penawaran yang diberikan oleh penjual sehingga di kemudian hari tidak terjadi hal yang tidak diinginkan.

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN	Error! Bookmark not defined.
PERSETUJUAN PEMBIMBING	Error! Bookmark not defined.
PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
ABSTRAK	iii
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TRANSLITASI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah.....	7
C. Rumusan Masalah.....	8
D. Kajian Pustaka	9
E. Tujuan Penelitian.....	14
F. Kegunaan Hasil Penelitian	15
G. Definisi Operasional	16
H. Metode Penelitian.....	17
I. Sistematika Pembahasan	23
BAB II JUAL BELI DALAM HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN	26
A. Jual Beli dalam Hukum Islam.....	26
1. Konsep Jual Beli	26
2. Rukun dan Syarat Jual Beli	28

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam ajaran Islam terdapat dua dimensi hubungan yang harus dipelihara oleh manusia, yaitu hubungan manusia dengan Tuhan yang lebih bersifat perorangan, seperti shalat, zakat dan haji. Sedangkan hubungan manusia dengan manusia lainnya yang diatur dalam ketentuan muamalah. Manusia merupakan makhluk sosial yang tidak bisa hidup sendiri tanpa adanya interaksi sosial dengan yang lain, guna untuk memenuhi kebutuhan dan kelangsungan dari hidupnya. Kehidupan manusia telah menjadi satu kesatuan yang menimbulkan hubungan timbal balik antara manusia itu sendiri, sehingga masyarakat saling berhubungan satu sama lain untuk mencukupi kebutuhan-kebutuhan yang diinginkan dalam hidupnya.¹

Dalam hubungan sosial dengan lainnya, kita banyak melakukan aktivitas muamalah yang terkadang hukumnya telah menjadi kebiasaan umum di tengah kehidupan masyarakat. Sebenarnya kebiasaan umum yang ada di tengah kehidupan masyarakat tidak menjadi suatu bentuk masalah ketika sudah dibenarkan secara hukum. Hal ini tentu berbeda ketika kebiasaan itu kontradiksi dengan hukum terutama yang berhubungan dengan hukum Islam.

¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalah* (Yogyakarta: UII Press, 2000), 11.

Sebagaimana firman Allah dalam Alquran surat An-Nisa', ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيِّنَتِكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (QS. An-Nisa’: 29)²

Dalam ayat tersebut dijelaskan bahwa Allah membolehkan kegiatan muamalah, tetapi hal tersebut menunjukkan pada hal-hal tertentu atau adanya norma-norma yang harus dipatuhi. Karena dalam kehidupan masyarakat sering terjadi praktik muamalah yang melanggar nilai-nilai syariat Islam serta melanggar nilai kemanusiaan yang mengabaikan kesejahteraan dalam kehidupan bermasyarakat. Oleh karena itu, Islam memberikan pedoman untuk menjadikan tatanan kehidupan yang teratur dan terarah yang saling membawa kemaslahatan sesama manusia untuk perkembangan kehidupan sekarang dan yang akan datang.

Hukum Islam merupakan suatu aturan syariat yang telah ditetapkan guna untuk mengatur suatu perbuatan yang dihalalkan dan yang diharamkan serta untuk mengatur kehidupan umat manusia agar tidak membawa kemafsadatan dalam kehidupan bermasyarakat. Ada tiga tujuan kehadiran

² Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Semarang: CV Toha Putra, 1989), 118.

Allah telah menciptakan segala sesuatu yang ada di alam raya ini, baik bumi maupun langit. Segala sesuatu di bumi yang telah diciptakan-Nya diperuntukkan bagi manusia seperti hewan, tumbuhan, air, udara, api, tanah, dan sebagainya.⁴ Banyak manfaat yang dapat diperoleh dari benda-benda tersebut untuk manusia. Seluruhnya itu telah menjadi sumber daya yang dapat dipergunakan oleh manusia untuk mendapatkan harta, guna memenuhi kebutuhannya. Salah satu kebutuhan manusia yang dapat dipergunakan adalah dengan memiliki tanah sebagai tempat tinggal.

Tanah memiliki fungsi atau peran yang sangat penting bagi kebutuhan masyarakat. Selain sebagai sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat, tanah juga tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting

⁴ Muhammad Sharif Chaudhry, *Sistem Ekonomi Islam* (Jakarta: Kencana, 2012), 7.

merugikan pihak lain, misalnya jual beli tanah yang sampai saat ini tidak mendapatkan Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling dan tanah kavling, yang tidak sesuai dengan brosur yang ditawarkan dan peruntukan pada saat dilakukan kesepakatan atau perjanjian yang dilakukan oleh pelaku usaha kepada konsumen di dalam kontrak perjanjian.

Kemudian dilihat dari segi kewajiban pelaku usaha setelah proses penentuan tipe lokasi, harga tanah, cara pembayaran baik secara tunai atau angsuran hingga proses pembayaran dilaksanakan yang tidak ada kepastian. Pada tahap ini antara konsumen dan pelaku usaha sepakat bahwa tanah yang dibeli secara fisik belum dilakukan pengurukan dan masih dalam bentuk sawah, tanah tersebut akan dilakukan pengurukan oleh pihak pelaku usaha kurang lebih 2 tahun atau setelah pelunasan pembayaran. Tahapan selanjutnya pembeli akan membayar uang tanda jadi kepada pelaku usaha. Pembeli membayar uang muka sejumlah setengah dari harga yang ditentukan oleh pelaku usaha. Sisa pembayaran harga tanah dibayar oleh konsumen dengan angsuran kepada pelaku usaha. Yang kemudian akan mendapatkan Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling dan tanah kavling dapat diberikan kepada masing-masing konsumen.

Sebagai konsumen sudah seharusnya memperoleh apa yang menjadi hak dan kewajibannya, begitu pula sebaliknya bagi para pelaku usaha. Negara telah memberikan perlindungan hukum kepada masing-masing pihak, khususnya kepada konsumen. Hal ini, termuat dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mengatur secara jelas

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah tersebut, penulis akan melakukan penelitian lebih lanjut mengenai pandangan hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen dalam praktik jual beli tanah kavling. Maka penulis mengangkat hal tersebut sebagai bahan penulisan hukum dengan judul “Prespektif Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Kavling Di Desa Panjuran Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo”.

[illegible]

1. Praktik jual beli tanah kavling di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo.
2. Prespektif hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen terhadap praktik jual beli tanah kavling di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo.

Rumusan masalah merupakan bagian yang penting dalam penulisan suatu karya ilmiah. Dengan adanya permasalahan yang jelas, maka proses pemecahannya pun akan terarah dan terpusat pada permasalahan tersebut. Berdasarkan hal-hal yang terdapat pada uraian dalam latar belakang sebagaimana tersebut di atas, maka penyusun merumuskan pokok masalah yang dapat dijadikan acuan dalam penelitian ini, permasalahan penelitian dapat dirumuskan sebagai berikut:

Penelitian terdahulu sebagai dasar dalam menyusun dan melengkapi penelitian ini. Kegunaannya adalah untuk mengetahui hasil yang telah dilakukan oleh penelitian terdahulu dan juga menentukan posisi pembeda dari penelitian ini baik dari aspek yang diteliti, lokasi, dan objeknya.

telah dilakukan sebelumnya antara lain:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Mahasiswa Universitas Sunan Kalijaga Yogyakarta bernama Arif Wibowo p dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Jati Luhur Kecamatan Karanganyar Kabupaten Kel penelitian ini menjelaskan jual beli tanah di Desa Jati L Karanganyar Kabupaten Kebumen. Penelitian ini menjela beli tanah yang tidak sesuai antara sertifikat tanah denga ada di lapangan. Situasi ini berimplikasi kepada para pil antara pihak penjual dan pembeli yang bisa diuntu

- dirugikan.⁸ Persamaan peneliti tersebut dengan peneliti
oleh penulis adalah membahas mengenai jual beli tanah
berdasarkan hukum Islam. Sedangkan, perbedaan pada pe
adalah menganalisis jual beli tanah yang tidak sesuai
tanah dengan data fisik yang ada di lapangan, sedangkan

⁸ Arif Wibowo, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Di Desa Jati Luhur Kcc. Karanganyar Kab. Kebumen” (Skripsi - Fakultas Syari’ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2005).

2. Penelitian yang ditulis oleh Mahasiswa Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar bernama Andi Nurfajri Mansyur pada tahun 2010 dengan judul “Tinjauan Hukum Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Gowa.” Dalam penelitian ini menjelaskan jual beli hak milik atas tanah di Kabupaten Gowa yang dilakukan di lokasi penelitian tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 karena masih dipengaruhi oleh hukum adat. Dan adanya bentuk jual beli yang dilakukan oleh masyarakat secara dibawah tangan atau tanpa akta PPAT. Akibat hukumnya bagi masyarakat adalah akan mengalami kesulitan dalam proses pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan.⁹ Persamaan peneliti tersebut dengan penelitian yang diteliti oleh penulis adalah membahas mengenai jual beli tanah. Sedangkan, perbedaan pada penelitian tersebut adalah menganalisis jual beli tanah yang dilakukan dengan dibawah tangan, sedangkan pada penelitian yang diteliti oleh penulis adalah menjelaskan jual beli tanah kavling yang dianalisis secara hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

[illegible]

Dimana dalam penelitian yang penulis lakukan membahas mengenai jual beli tanah kavling yang didalamnya tidak dilaksanakan kontrak perjanjian jual beli dan tanggung jawab yang diberikan oleh pelaku usaha kepada konsumen, karena didalamnya pelaku usaha tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya yang tidak sesuai dengan yang ditawarkan di dalam brosur maupun kontrak perjanjian dengan baik dan selanjutnya penulis akan menganalisisnya menggunakan prespektif hukum Islam serta peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Sehubungan dengan rumusan masalah yang telah ditetapkan dalam penelitian ini, maka tujuan dari penelitian adalah sebagai berikut:

- [illegible]

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Dengan tercapainya tujuan diatas, diharapkan hasil dari penelitian ini mempunyai nilai tambah dan memberikan kemanfaatan bagi para pembaca terutama bagi penulis sendiri. Adapun kegunaan hasil penelitian ini, diharapkan dapat bermanfaat yang berguna dalam dua aspek berikut:

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini bertujuan untuk

Untuk menghindari kesalahpahaman dan kekeliruan dalam memahami arti judul skripsi tersebut, maka perlu kiranya penulis menguraikan tentang pengertian judul tersebut adalah sebagai berikut:

Prespektif adalah suatu bentuk cara pandang terhadap masalah yang terjadi, atau adanya sudut pandang tertentu yang digunakan dalam melihat suatu fenomena yang diamati.

Hukum Islam adalah hukum yang terdapat pada sumber-sumber hukum Islam yaitu Alquran, hadist dan ijtihad para ulama yang berkaitan dengan jual beli dan bentuk perlindungan terhadap konsumen.

Undang-Undang adalah suatu peraturan negara yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat secara langsung setiap penduduk dan

Praktik Jual beli tanah kavling merupakan kegiatan menukar harta dengan bagian tanah yang sudah dipetak-petak dengan ukuran tertentu yang akan dijadikan bangunan atau tempat tinggal dengan jalan saling merelakan yang sesuai dengan kesepakatan perjanjian antara pelaku usaha dan konsumen.

Metode penelitian merupakan suatu cara yang ditempuh dalam mencari, mengolah dan membahas data dalam suatu penelitian.¹³ Metode penelitian merupakan tahapan yang mempunyai tujuan untuk bisa menghasilkan penelitian yang berkualitas dan berbobot sehingga dapat memudahkan seorang penulis dalam melakukan penelitian. Dalam metode penelitian ini berkaitan dengan teknik, prosedur, alat, serta penelitian yang digunakan. Agar mendapatkan hasil yang dapat dipertanggungjawabkan, maka penulis menggunakan beberapa metode sebagai berikut:

¹³ Ida Bagoes Mantra, *Filsafat Penelitian dan Metode Penelitian Sosial* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), 20.

Selain *field research* penelitian ini juga didukung dengan penelitian pustaka (*Library Research*). Penelitian pustaka ini berguna untuk mencari berbagai teori, konsep dan generalisasi yang dapat dijadikan landasan teori bagi penelitian dan bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku, dokumen resmi, publikasi dan hasil penelitian.¹⁵ Dimaksudkan dengan menggunakan data kepustakaan ini adalah untuk mencari data dengan membaca dan menelaah sumber tertulis yang menjadi bahan dalam penyusunan dan pembahasan dalam skripsi ini.

Lokasi penelitian sebagai obyek dari peneliti adalah dari tempat yang menjadi objek penelitian yaitu di Desa Panjuran Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo.

a. Jenis Data

Sesuai dengan rumusan masalah yang peneliti tulis dalam penelitian ini, dapat diperlukan dalam penelitian yang meliputi:

¹⁵ Zainuddin Ali, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 107.

2) Data Sekunder

Data primer merupakan sumber data asli yang didapatkan langsung dari obyek yang akan diteliti dengan tujuan untuk mendapatkan data yang akurat.¹⁶ Adapun data primer yang dikumpulkan yaitu data mengenai praktik jual beli tanah kavling, kontrak dalam perjanjian, pelaku usaha tanah kavling, brosur penjualan tanah kavling, konsumen tanah kavling, profil tanah kavling di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo.

2) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya melalui orang lain maupun dokumen.¹⁷ Adapun data sekunder yang akan dikumpulkan yaitu tentang analisis hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999.

b. Sumber Data

Sumber data merupakan segala sesuatu yang menjadi sumber dan rujukan dalam penelitian. Adapun sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder, yaitu:

1) Sumber Primer

Sumber Primer adalah data yang langsung berasal dari sumber data yang dikumpulkan secara khusus serta berhubungan

¹⁷ Muhammad Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis*..., 20.

Dalam hal ini penulis mewawancarai:

- ## 2) Sumber Sekunder

- a) Departemen Agama RI, *Alquran dan Terjemahannya*;
- b) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
- c) Muhammad Sharif Chaudhry, *Sistem Ekonomi Islam*;
- d) Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*;
- e) Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*;
- f) Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*.

¹⁹ Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian...*, 91.

Dalam analisis deskriptif ini bertujuan untuk mendeskripsikan masalah yang peneliti teliti berdasarkan data yang ada yaitu dengan mengintrepetasikan data yang diperoleh dan menyusunnya ke dalam sebuah kalimat.²⁴ Dalam hal ini, penulis melakukan penelitian di Desa Panjunan, sehingga ditemukan pemahaman terhadap praktik jual beli tanah kavling di Desa Panjunan, kemudian dilanjutkan dengan membuat analisis menurut hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999.

Sistematika pembahasan merupakan suatu susunan untuk mempermudah dalam mengarahkan penulisan agar tidak mengarah pada hal-hal yang tidak berhubungan dengan masalah yang akan diteliti. Metode ini disusun digunakan untuk mempermudah dalam memahami maksud penyusunan skripsi, maka peneliti perlu menjelaskan tentang sistematika pembahasann yang dibagi dalam beberapa bab dan tiap bab dibagi kedalam beberapa sub bab. Adapun sistematika pembahasan adalah sebagai berikut:

[illegible]

Bab Pertama berjudul Pendahuluan yang memuat latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian yang meliputi: data yang dikumpulkan, jenis data, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data, dan teknik analisis data serta sistematika pembahasan yang menjelaskan gambaran secara umum dari penelitian yang akan dilakukan.

Bab Kedua berjudul Jual Beli dalam Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, yang akan diisi dengan teori-teori yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji oleh penulis antara lain jual beli dalam hukum Islam yang meliputi: pengertian jual beli, dasar hukum jual beli, rukun dan syarat jual beli, macam-macam jual beli, akad dalam jual beli dan perlindungan konsumen dalam jual beli. Selanjutnya mengkaji tentang jual beli dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang meliputi: konsep jual beli yang terdiri dari pelaku usaha beserta konsumen, tujuan dan asas jual beli, dan perlindungan konsumen.

Bab ketiga berjudul Praktik Jual Beli Tanah Kavling di Desa Panjuran Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo. Dalam bab ini memaparkan tentang mengenai hasil penelitian lapangan yang berisikan tentang profil Desa Panjuran Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo, profil pelaku usaha dan Praktik jual beli tanah kavling di Desa Panjuran Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo.

Bab Keempat berjudul Prespektif Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Kavling di Desa Panjuran Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo. Bab ini adalah bab mengenai analisis, dimana penulis akan memaparkan serta menganalisa Bab Ketiga tentang praktik pelaksanaan jual beli tanah kavling di Desa Panjuran Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo, dan selanjutnya praktik jual beli tanah kavling di Desa Panjuran Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo yang ditinjau dengan hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Bab Kelima berjudul Penutup. Pada bab ini memuat kesimpulan dan saran atas penulisan skripsi. Kesimpulan merupakan jawaban singkat atas rumusan masalah yang telah ditetapkan pada penelitian. Sedangkan saran merupakan anjuran atau nasehat kepada pihak tertentu yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian.

Ayat di atas menjelaskan bahwa jual beli merupakan transaksi yang telah disyari'atkan dan diperbolehkan, dalam arti telah ada hukumnya yang jelas dalam Islam. Kebolehan jual beli dilakukan yaitu untuk menghindarkan manusia dari kesulitan dalam bermuamalah dengan harta yang dimiliki. Dengan melakukan transaksi jual beli ini Allah telah melarang umat manusia untuk melakukan perbuatan yang dilarang seperti riba (memakan harta benda orang lain dengan jalan yang bathil).⁴

Secara etimologi terdapat beberapa definisi yang menjelaskan tentang jual beli, diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Menurut Sayid Sabiq, jual beli adalah kegiatan tukar menukar harta dengan jalan suka sama suka (*an-tarādhin*) atau memindahkan hak kepemilikan dengan adanya penggantian dengan prinsip yang tidak melanggar syariah.⁵
- b. Menurut madzhab Hanafiyah, jual beli adalah pertukaran harta dengan harta menggunakan cara tertentu. Pertukaran harta tersebut dapat

⁴ Qur'ain Shihab, *Tafsir Al-Misbah Pesan, Kesan dan Keserasian Alquran* (Jakarta: Lentera Hati, 2012), 549.

⁵ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam* (Jakarta: Rajawali Press, 2015), 167.

diartikan dengan harta yang memiliki manfaat serta terdapat kecenderungan manusia untuk menggunakannya.⁶

- c. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, jual beli adalah pertukaran yang dapat dilakukan antara benda dengan benda, atau pertukaran benda dengan uang.⁷

Berdasarkan dari beberapa pengertian di atas dapatlah dipahami bahwa jual beli lebih menekankan pada tukar menukar harta dengan jalan melepaskan hak milik. Pertukaran disini dapat berupa pertukaran barang dengan uang. Tukar menukar suatu barang dengan barang lain atas dasar suka sama suka diantara kedua belah pihak (penjual dan pembeli) sesuai dengan ketentuan yang dibenarkan syari'at Islam.

2. Rukun dan Syarat Jual Beli

Jual beli merupakan perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya peralihan hak atas suatu barang dari pihak penjual kepada pembeli, maka dengan sendirinya dalam perbuatan hukum ini haruslah dipenuhi rukun dan syaratnya.⁸ Jumhur ulama menyatakan bahwa rukun jual beli ada empat, yaitu ada orang yang melakukan akad (penjual dan pembeli), ada barang yang diperjualbelikan, ada nilai tukar pengganti barang serta adanya shigat (lafal *ijāb* dan *qabūl*).⁹

⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah...*, 69.

⁷ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPHIMM), *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2017), 15.

⁸ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 7.

⁹ Abdul Ghofur, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* (Yogyakarta: Citra Media, 2006), 34.

Adapun syarat-syarat dalam jual beli yang sesuai dengan rukun jual beli yang dikemukakan oleh jumhur ulama di atas meliputi:

a. Tentang subjeknya

Para ulama fikih sepakat menyatakan bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:¹⁰

- 1) Berakal, yang dimaksud dengan berakal adalah dapat membedakan atau memilih mana yang terbaik bagi dirinya. Orang yang gila atau bodoh tidak sah jual belinya. Apabila salah satu pihak tidak berakal maka jual beli yang diadakan tidak sah.
- 2) Dengan kehendaknya sendiri, bahwa dalam melakukan perbuatan jual beli salah satu pihak tidak melakukan tekanan atau paksaan atas pihak lain, sehingga pihak lain dapat melakukan perbuatan jual beli atas kemauanya sendiri, bukan ada unsur paksaan dari pihak lain.
- 3) Baligh, dalam hukum Islam menjelaskan dikatakan baligh apabila telah bermimpi (bagi anak laki-laki) dan haid (bagi perempuan). Apabila orang yang berakad belum baligh jual belinya tidak sah, sekalipun mendapat izin dari walinya.

b. Tentang objeknya

¹⁰ Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 141.

- 1) Bersih, barang yang diperjualbelikan bukanlah benda yang dikategorikan sebagai benda najis atau benda yang diharamkan.
- 2) Dapat dimanfaatkan, kemanfaatan barang tersebut sesuai dengan ketentuan hukum Islam dan dapat memberikan manfaat bagi pembeli, dengan maksud pemanfaatan barang tersebut tidak bertentangan dengan syariat atau norma-norma yang ditentukan.
- 3) Milik orang yang melakukan akad, orang yang melakukan perjanjian jual beli atas suatu barang adalah pemilik sah barang tersebut dan/atau telah mendapatkan izin dari pemilik sah barang tersebut.
- 4) Mampu menyerahkannya, pihak penjual (baik sebagai pemilik maupun kuasa) dapat menyerahkan barang yang menjadi objek jual beli sesuai dengan bentuk dan jumlah yang diperjanjikan.
- 5) Mengetahui, dapat diartikan melihat sendiri keadaan barangnya. Apabila dalam suatu jual beli keadaan barang dan jumlah harganya tidak diketahui, maka perjanjian jual beli ini tidak sah. Sebab, dalam perjanjian tersebut mengandung unsur penipuan.
- 6) Barang yang diperjualbelikan ada ditangan, perjanjian jual beli atas suatu barang sebelum berada di tangan (tidak dalam

[illegible]

Ditinjau dari segi hukumnya, jual beli ada dua macam yaitu jual beli yang sah menurut hukum dan batal menurut hukum. Jual beli yang sah adalah jual beli yang memenuhi syarat dan rukun jual beli. Sedangkan, jual beli yang batal menurut hukum adalah jual beli dimana salah satu rukun atau syaratnya tidak terpenuhi.

- a. Jual beli yang sah adalah jual beli yang disyariatkan baik hakikat maupun sifatnya dan tidak ada kaitannya dengan hak orang lain.
- b. Jual beli yang batal adalah jual beli yang tidak terpenuhinya rukun dan objeknya, atau objek transaksi (barang atau harga) dianggap tidak layak secara hukum untuk melakukan transaksi.
- c. Jual beli benda yang rusak (*fāsīd*) adalah jual beli yang dilegalkan dari segi hakikatnya tetapi tidak dilegalkan dari sisi sifatnya. Artinya, jual beli ini dilakukan oleh orang yang layak pada barang yang layak, tetapi mengandung sifat yang tidak diinginkan syariat.

[illegible]

¹⁶ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2005), 33.

membuatnya tanpa ada unsur tekanan, paksaan maupun ketidakjujuran dalam pernyataan.¹⁷

- e. Asas Tertulis (*al-kitābah*), keharusan untuk melakukannya secara tertulis supaya tidak terjadi permasalahan di kemudian hari. Hal ini penting dilaksanakan agar perjajian itu berada dalam kebaikan bagi semua pihak yang melakukannya.¹⁸

Selanjutnya akad dapat dikatakan berakhir, apabila suatu akad tersebut disebabkan oleh beberapa hal berikut:¹⁹

- a. Terpenuhi tujuan akad, dalam jual beli akad dipandang telah berakhir apabila barang telah berpindah milik dari penjual kepada pembeli;
- b. Terjadinya pembatalan akad, disebabkan adanya hal-hal yang tidak dibenarkan oleh syarat seperti terdapat kerusakan dalam akad. Misalnya jual beli barang yang tidak memenuhi kejelasan dan tertentu waktunya;
- c. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia, terutama yang menyangkut hak-hak perorangan dan bukan hak kebendaan;
- d. Tidak mendapatkan izin dari yang berhak memiliki barang.

5. Perlindungan Konsumen

Dengan adanya perlindungan hukum bagi konsumen, tentunya diharapkan dalam kehidupan bermasyarakat akan lebih baik dan terhindar

¹⁷ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat* (Yogyakarta: UII Press, 2004), 79.

¹⁸ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Pejanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), 10.

¹⁹ Faturrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 58.

2) Atas dasar kehendak sendiri

3) Berpegang teguh pada prinsip keadilan

4) Penuh tanggung jawab

²² Muhammad Djakfar, *Hukum Bisnis: Membangun Wacana Integrasi Perundangan Nasional Dengan Syariah* (Malang: UIN Malang Press, 2009), 177.

b. Melarang transaksi yang merugikan

Transaksi dalam Islam adalah suatu hal yang harus dilakukan secara halal dengan memenuhi syarat yang diperlukan. Namun tidak dengan riba, karena riba adalah pengambilan tambahan dalam transaksi.²⁴

Gharār merupakan transaksi yang tidak diketahui barangnya, transaksi yang tidak diketahui ukuran barangnya, transaksi yang tidak diketahui jumlah barangnya, atau transaksi yang barangnya tidak bisa diserahkan. Para ulama fiqh sepakat bahwa suatu transaksi yang mengandung *gharār* adalah jual beli yang tidak sah.

Transaksi yang digantungkan adalah transaksi yang digantungkan pada terjadinya sesuatu yang lain, yang mungkin terjadi dengan memakai kata-kata yang menunjukkan ketergantungan, seperti “jika”, “bila”, dan “ketika”. Sedangkan

²⁴ Abdul Basith, *Asas Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam* (Surabaya: UIN Suann Ampel Press, 2014), 129.

Tadlis merupakan penipuan dengan menutupi kecacatan barang yang akan ditransaksikan atau tidak menggambarkan dengan sebenarnya yang terdapat unsur kebohongan di dalamnya. Islam sangat menentang segala bentuk penipuan, untuk itu Islam menuntut suatu transaksi dilakukan dengan jujur, adil, dan amanah.²⁶

5) Transaksi yang tidak melaksanakan janji yang telah disepakati

²⁵ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu...*, 123.

[illegible]

keadilan, sehingga di lain waktu tidak ada yang merasa dirugikan atau dibohongi.

B. Jual Beli dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Dalam kehidupan bermasyarakat terdapat berbagai kepentingan untuk mengatur hubungan hukum yang terdiri dari ikatan individu dan masyarakat maupun antara individu itu sendiri. Hal itu tercermin pada hak dan kewajiban dalam suatu hubungan hukum atas peristiwa tertentu. Hak dan kewajiban tersebut dirumuskan dalam berbagai kaidah hukum tergantung dari isi kaidah tersebut. Ketergantungan dalam kehidupan individu dan sosial dapat melahirkan sistem pertukaran yang biasanya disebut dengan istilah jual beli.

Perkembangan di bidang perindustrian dan perdagangan nasional telah menghasilkan berbagai variasi barang dan jasa yang dapat dikonsumsi. Pemenuhan kebutuhan mengenai barang dan jasa yang diinginkan menyebabkan ketidakseimbangan posisi antara konsumen dan pelaku usaha, maka dirasa perlu adanya pemberdayaan konsumen melalui seperangkat Undang-Undang yang tujuannya untuk melindungi kepentingan konsumen.

1. Konsep Jual Beli

Hukum perlindungan konsumen tidak menyebutkan secara tersurat definisi mengenai jual beli, hanya saja dalam Undang-Undang tersebut menjelaskan siapa saja subjek yang terlibat dalam jual beli dan juga objek apa yang ada dalam jual beli. Pada dasarnya terjadinya kontrak jual beli

1) Pelaku Usaha

Dalam pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 dijelaskan, pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan hukum, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam bidang ekonomi.²⁸

Pelaku usaha yang dimaksud dalam Undang-Undang tersebut termasuk dalam pengertian perusahaan, korporasi, BUMN, koperasi, importir, pedagang, distributor, dll. Undang-Undang tersebut membatasi pemberlakuannya, ini hanya terhadap pelaku usaha yang berada di wilayah Republik Indonesia sehingga

²⁷ Salim, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), 9.

²⁸ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999..., 3.

Sebagai pelaku usaha terdapat hak yang harus dilindungi, beberapa hak dari pelaku usaha tersebut adalah sebagai berikut:³⁰

- a) Hak untuk menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b) Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- c) Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- d) Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- e) Hak-hak yang diatur dalam peraturan perundang-undangan lainnya.

Selain adanya hak yang dilindungi oleh Undang-Undang, adapun kewajiban yang harus dilakukan oleh pelaku usaha adalah sebagai berikut:³¹

- a) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;

³⁰ Ibid., 6.

³¹ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999..., 6.

- b) Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberikan penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
- c) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d) Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang/jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau diperdagangkan;
- f) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan konsumen tidak sesuai dengan perjanjian.

Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang mengatur hak dan kewajiban pelaku usaha dimaksudkan bukan untuk mematikan kegiatan pelaku usaha, namun justru sebaliknya dengan memberikan perlindungan konsumen dapat mendorong iklim

2) Konsumenten

Salah satu cara yang utama dalam mencapai keseimbangan antara perlindungan konsumen dengan perlindungan pelaku usaha adalah dengan adanya penegakan hak-hak konsumen. Dalam pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa hak-hak konsumen adalah sebagai berikut:³³

³² Kelik Wardono, *Hukum Perlindungan Konsumen: Aspek Substansi Hukum, Struktur Hukum Dan Kultur Hukum Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen* (Yogyakarta: Penerbit Ombak, 2014), 21.

[illegible]

- Selain hak-hak yang disebutkan tersebut, adapun kewajiban konsumen yang harus dipenuhi dalam melakukan transaksi adalah sebagai berikut:³⁴

[illegible]

- Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang mengatur hak dan kewajiban konsumen telah mempertegas posisinya sebagai konsumen yang dilindungi oleh hukum, selain itu juga telah memberikan kemudahan-kemudahan bagi konsumen untuk menuntut haknya apabila dirugikan oleh pelaku usaha.

1) Barang

2) Jasa

Tujuan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 adalah untuk memberikan perlindungan terhadap konsumen. Upaya memberikan perlindungan terhadap konsumen dilakukan untuk meningkatkan harkat dan martabat konsumen, sehingga pada akhirnya dapat mewujudkan keseimbangan perlindungan kepentingan antara konsumen dan pelaku usaha.³⁶

- a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- b. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;

³⁷ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999..., 4.

- d. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggungjawab dalam berusaha;
- f. Meningkatkan kualitas barang dan/jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Adapun beberapa asas yang relevan terhadap pembangunan nasional yang termuat di dalam Pasal 2 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen adalah sebagai berikut.³⁸

- a. Asas manfaat, hal ini dimaksudkan untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam menyelenggarakan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.
- b. Asas keadilan, hal ini dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melakukan kewajibannya secara adil dan seimbang.

³⁸ Elsi Kartika dan Advendi S, *Hukum Dalam Ekonomi* (Jakarta: PT Grasindo, 2008), 160.

Konsumen perlu meningkatkan kesadaran dan kemampuan yang dimiliki untuk melindungi dirinya dalam melakukan transaksi dengan orang lain demi terwujudnya perekonomian yang sehat. Begitupun dengan pelaku usaha, ia dianjurkan untuk membuka peluang usaha yang baik dan benar sesuai dengan peraturan, yang berguna untuk menumbuhkan sikap pelaku usaha yang bertanggungjawab dan dapat bersaing dengan pelaku usaha lainnya.

[illegible]

Seperti yang tercantum dalam Pasal 19 mengenai tanggung jawab yang harus dilakukan oleh pelaku usaha adalah sebagai berikut:³⁹

- a. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan;
- b. Ganti rugi sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi;
- d. Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan;

[illegible]

- e. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Ganti kerugian yang dimaksud dalam Undang-Undang tersebut adalah dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenisnya atau setara dengan nilainya. Ganti rugi merupakan suatu bentuk kompensasi penggantian uang atau barang lain kepada seseorang yang merasa dirugikan karena harta miliknya di ambil dan dipakai untuk kepentingan orang akibat telah melakukan perbuatan melawan hukum baik sengaja maupun lalai.

Selain bentuk tanggung jawab yang dilakukan oleh pelaku usaha, hal lain yang dapat dilakukan oleh konsumen apabila tidak sesuai dengan tanggung jawab yang diberikan untuk menyelesaikan suatu sengketa. Yang mana diatur dalam Pasal 45 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen adalah sebagai berikut:⁴⁰

- a. Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan Peradilan Umum;
- b. Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa;

⁴⁰ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999..., 25. (Pasal 45 menggunakan huruf karena *numbering*, lihat Undang-Undang)

Penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui pengadilan yakni peradilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan sukarela para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan dapat berupa arbitrase, konsultasi, negosiasi, konsiliasi dan keterangan ahli. Penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen.⁴¹

[illegible]

**PRAKTIK JUAL BELI TANAH KAVLING DI DESA PANJUNAN
KECAMATAN SUKODONO KABUPATEN SIDOARJO**

Desa Panjunan merupakan desa yang berada di wilayah Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo. Dilihat dari letak topografi Desa Panjunan memiliki bentang wilayah datar dengan ketinggian tempat 7 meter dari permukaan laut (MDPL), dan memiliki curah hujan mencapai 2064 mm/tahun, dengan kondisi tanah yang subur menjadikan tanah Desa Panjunan produktif dijadikan lahan pertanian.

- Sebelah Utara berbatasan dengan Desa Sadang;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Sukodono;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Masangan Kulon;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Bangsri.

- Jarak ke Ibukota Kecamatan : ± 3 Km
- Jarak ke Ibukota Kabupaten : ± 12 Km

[illegible]

- a. Rebana, merupakan salah satu budaya Islam yang masih dipertahankan oleh masyarakat di Desa Panjunan, hal ini biasa diadakan untuk memeriahkan berbagai cara baik kegiatan yang bersifat umum ataupun dalam kegiatan keagamaan.
- b. Tahlilan, ini dilakukan dilakukan oleh bapak-bapak seminggu sekali yakni setiap malam jum'at setelah sholat maghrib, selain diadakan seminggu sekali kegiatan ini juga dilaksanakan pada saat seorang penduduk mempunyai hajatan seperti hajatan kematian, pernikahan, syukuran dan lain-lain.

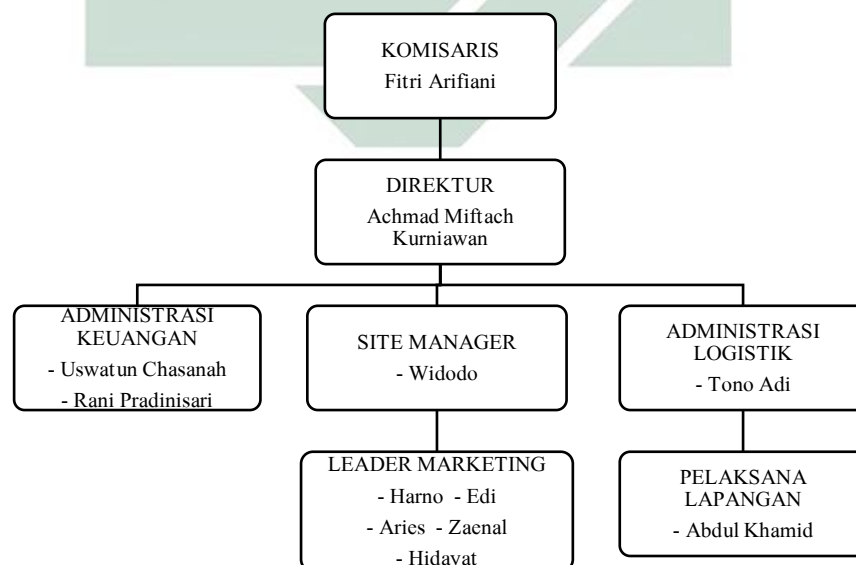
[illegible]

1. Pelaku usaha Tanah Kavling

Dunia properti saat ini menunjukkan perkembangan dan prospek yang cukup baik. Dengan adanya proyek pembangunan, maka dapat meningkatkan pendapatan daerah dari segi pajak maupun non pajak serta dapat menyerap tenaga kerja yang sifatnya padat karya baik di bidang jasa maupun non jasa sehingga dapat mengurangi pengangguran. Dalam rangka menangkap peluang usaha yang masih terbuka lebar, pelaku usaha berupaya untuk melakukan suatu pengembangan terhadap suatu wilayah guna pemerataan pembangunan. Hal itulah yang menjadikan PT Sabrina Laksana Abadi untuk membuka peluang usaha.

[illegible]

- Dalam pelaksanaan setiap tugas, PT Sabrina Laksana Abadi telah disusun struktur organisasi, hal ini memiliki fungsi untuk mempermudah setiap pekerjaan serta pelimpahan wewenang dari masing-masing bagian. Hal tersebut dapat dilihat dari skema organisasi berikut:⁵



⁵ Dokumentasi PT Sabrina Laksana Abadi

Adapun tugas dari masing-masing bagian ialah sebagai berikut:⁶

a. Komisiaris

- 1) Berwenang dan berkewajiban untuk memegang dan mengatur uang dan hal-hal lain yang menyangkut usaha-usaha perusahaan;
- 2) Berwenang mengangkat dan memberhentikan karyawan;
- 3) Berwenang menetapkan gaji karyawan.

b. **Direktor**

- 1) Bertanggung jawab sepenuhnya atas semua hal mengenai pengelolaan dan kepemilikan (penguasaan) perusahaan;
- 2) Menghubungkan perusahaan dengan pihak lain, dengan ketentuan bahwa:
 - a) Memperoleh, melepaskan atau memindahkan hak atas benda-benda tetap (tak bergerak) bagi atau kepunyaan perusahaan;
 - b) Meminjam atau meminjamkan uang untuk atau atas nama perusahaan;
 - c) Membebani kekayaan perusahaan serta mengikat perusahaan sebagai penjamin;
 - d) Mengangkat seorang kuasa atau lebih dan mencabut kembali kekuasaan itu.

⁶ Diakses melalui www.sabrinalaksana.blogspot.com pada 12 November 2019

Tabel 3.4
Produk PT Sabrina Laksana Abadi

No	Produk	Kriteria
1	Lahan Tanah Panjungan Asri Sukodono	Pembangunan proyek ini digunakan untuk lahan panjungan asri, bangunan rumah dan ruko. Dengan luas sebesar kurang lebih 90% dari total luas tanah dan sisanya 10% sarana jalan berupa jalan uruk 5 meter. Tipe tanah lahan mulai 6x12, 7x12, dan 8x12 dengan harga awal pendirian mulai Rp 90.000.000,00.
2	Perumahan Panjungan Regency Sukodono	Pembangunan proyek ini digunakan untuk Perumahan Panjungan Regency, bangunan rumah dan ruko. Dengan luas sebesar kurang lebih 60% dari total luas tanah dan sisanya 40% untuk pembangunan fasum, lahan hijau, sarana jalan berupa jalan paving 5 meter. Terutama di lingkungan Desa Panjungan kami siap menyediakan lahan makam terhitung per KK (Kartu Keluarga). Tipe bangunan 36/72, 45/84, 54/96 dengan harga awal pendirian mulai Rp 300.000.000,00.

[illegible]

3	Perumahan Banjarsari Asri Gedangan	Pembangunan proyek ini digunakan untuk Perumahan Perumahan Banjarsari Asri, bangunan rumah dan ruko. Dengan luas sebesar kurang lebih 85% dari total luas tanah dan sisanya 15% sarana jalan berupa jalan paving 5 meter. Tipe bangunan 36/60, 42/60, dan 42/96 dengan harga awal pendirian mulai Rp 400.000.000,00.
4	Perumahan Kedung Kembar Asri Prambon	Pembangunan proyek ini digunakan untuk Perumahan Perumahan Kedung Kembar Asri, bangunan rumah dan ruko. Dengan luas sebesar kurang lebih 80% dari total luas tanah dan sisanya 20% sarana jalan berupa jalan paving 5 meter. Tipe bangunan 40/72, 45/84, dan 50/70 dengan harga awal pendirian mulai Rp 190.000.000,00.

Dengan banyaknya produk yang ditawarkan diatas, peneliti memfokuskan kepada penjualan lahan tanah kavling, yang terletak di Desa Panjungan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo.

2. Lokasi Tanah Kavling

Lokasi tanah kavling pada penelitian ini adalah tanah yang di jual oleh PT Sabrina Laksana Abadi selaku pelaku usaha yang terletak di Desa Panjuran Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo. Pada penelitian ini, tanah kavling yang menjadi objek jual beli adalah tanah kavling yang berada pada tahap 5. Dimana tanah tersebut memiliki beberapa tipe tanah yaitu mulai dari tipe 6x12, tipe 7x12, dan tipe 8x12.

Lahan tanah kavling tersebut adalah milik warga setempat yang kemudian di beli oleh PT Sabrina Laksana Abadi, namun sertifikat dari masing-masing tanah masih menggunakan nama kepemilikan warga yang

- ### C. Praktik Jual Beli Tanah Kavling

Peneliti melakukan penelitian di lokasi peneliti yaitu tanah kavling yang dijual oleh PT Sabrina Laksana Abadi dengan melakukan wawancara terhadap terkait proses jual beli adalah sebagai berikut:

“Proses jual beli tanah kavling diawali dengan adanya brosur yang ditawarkan kepada pembeli, dimana didalamnya terdapat beberapa tipe tanah yang ditawarkan. Kemudian dilanjutkan dengan melakukan pembayaran yang

[illegible]

dilakukan beberapa tahap yaitu pembayaran uang tanda jadi, pembayaran 50% harga tanah, dan sisanya dibayarkan secara angsuran selama 2 tahun. Setelah pembayaran 50% harga tanah, proses selanjutnya dilakukan kontrak perjanjian jual beli. Kemudian, konsumen diwajibkan untuk membayar angsuran sesuai nominal yang telah disepakati”.⁹

Gambar 3.1
Brosur Tanah Kavling



pembayaran secara tunai atau angsuran. Apabila konsumen memilih pembayaran secara tunai, maka mensyaratkan konsumen untuk membayar sejumlah uang sekaligus sesuai harga tanah yang telah disepakati. Apabila konsumen memilih pembayaran secara angsuran, akan dilakukan pembayaran dengan nominal 50% dari harga tanah kavling, dan sisanya akan dibayarkan secara angsuran selama 2 tahun atau sesuai dengan kesepakatan antara pelaku usaha dengan konsumen.

Ketika pembayaran masuk 50%, tahapan yang dilakukan adalah melakukan kontrak perjanjian jual beli antara konsumen dan pelaku usaha dihadapan Notaris. Dalam kontrak jual beli tersebut, pelaku usaha menyampaikan tanah kavling saat ini masih berupa tanah sawah, dimana nantinya akan dilakukan pengurukan oleh pelaku usaha dengan tanah kering dan tanah kavling dapat diberikan kepada konsumen ketika telah melakukan pelunasan pembayaran.

Peneliti melakukan penelitian di lokasi yaitu tanah kavling yang dijual oleh PT Sabrina Laksana Abadi dengan melakukan wawancara terhadap konsumen sebagai pembeli adalah sebagai berikut:

“Saya membeli tanah kavling ini merasa tertarik dengan apa yang ditawarkan di dalam brosur. Dimana adanya penjualan tanah kavling dengan label syariah yang mungkin membedakan dengan penjualan tanah kavling pada umumnya. Dan juga penjualan yang dilakukan oleh PT Sabrina Laksana Abadi pada tahap yang lain sudah banyak laku terjual, menimbulkan rasa kepercayaan saya untuk membeli salah satu tanah kavling tersebut. Hingga pada akhirnya saya memilih membeli tanah kavling ditahap 5, selain alasan yang tadi juga karena letaknya yang strategis dekat dengan pekerjaan, fasilitas umum dan tentunya dekat dengan rumah keluarga, serta tanah yang dijual memiliki harga yang terjangkau. Namun setelah melakukan

pembayaran yang secara lunas kurang lebih 2 tahun saya lakukan, tidak mendapatkan Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling sesuai dengan isi dari brosur dan juga tanah tersebut masih belum diberikan kepada saya, sehingga tidak sesuai dengan perjanjian yang telah dilakukan hingga sekarang”.¹¹

“Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling dan tanah (bentuk fisiknya) tersebut tidak segera diserahkan kepada saya, padahal telah melakukan pembayaran dengan lunas kepada PT Sabrina Laksana Abadi. Dari pihak pelaku usaha tidak memberikan tanggung jawab sebagaimana mestinya, hingga para konsumen komplain kepada pihak pelaku usaha untuk meminta pertanggung jawaban agar segera memberikan janji yang disepakati diawal perjanjian jual beli. Namun tetap saja tidak ada respon baik dari sana. hanya sebatas omongan saja yang tidak tahu kapan waktu pasti untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling dan tanah tersebut kepada konsumennya.”¹²

Adanya konsumen yang memilih untuk membeli suatu produk barang/jasa dari pelaku usaha tentunya ada suatu alasan yang mereka pertimbangkan juga adanya pengaruh terhadap apa yang akan mereka dapatkan dari produk tersebut, seperti dalam kasus skripsi ini yaitu konsumen memilih untuk membeli sebuah lahan tanah karena untuk memenuhi kebutuhan pokok sebagai tempat tinggal atau investasi di kemudian hari. Selain itu, faktor penunjang yang memadai dan menjanjikan, seperti yang dikatakan oleh pihak pelaku usaha yang tercantum dalam media informasi brosur.

Dari beberapa konsumen yang berhasil peneliti wawancarai mewakili bahwa sebuah Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling dan tanah yang menjadi objek jual beli untuk segera diberikan kepada konsumen. Dimana

¹¹ Wawancara dengan Bapak Funki Nurul (Konsumen) pada 14 November 2019

¹² Wawancara dengan Bapak Muslih (Konsumen) pada 14 November 2019

Konsumen pernah melakukan komplain terhadap pelaku usaha, mereka melakukannya untuk meminta pertanggungjawaban dari pelaku usaha tanah tersebut. Menurut pihak pelaku usaha yaitu PT Sabrina Laksana Abadi dalam hal pemberian Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling dan tanah pihaknya sudah mencoba melaksanakan kewajibannya, namun belum maksimal. Berikut adalah wawancara dengan pihak pelaku usaha:

“Masalah pemenuhan kewajiban sebagai pelaku usaha yaitu penyerahan tanah dan pemberian Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling kepada masing-masing pembeli, kami berusaha untuk segera melaksanakannya tepat waktu. Kami sudah melakukan dialog dengan para pembeli tentang hal tersebut. Adanya keterlambatan pemenuhan kewajiban kepada pembeli ini dikarenakan faktor manajemen yang kurang baik dan faktor *intern* dalam perusahaan. Banyaknya pembeli yang melakukan pembatalan atas pembelian juga merupakan salah satu alasan keterlambatan tersebut. Kami akan mengembalikan uang bagi konsumen yang melakukan pembatalan jual beli. Awalnya kami sudah mencoba melakukan proses pembuatan Sertifikat Hak

Hal tersebut dapat dilihat bahwa pelaku usaha telah beritikad baik untuk melakukan tanggung jawabnya, yaitu mengembalikan uang kepada konsumen yang melakukan pembatalan jual beli. Namun terhadap konsumen yang masih bertahan terhadap transaksi jual beli, pelaku usaha tidak dapat memberikan kepastian akan waktu, kapan tanah kavling dan Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling tersebut diberikan kepada masing-masing konsumen. Kepastian waktu penyerahan tanah kavling dan Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling ini penting untuk dilakukan guna menjamin rasa kepercayaan serta menjadi tanggung jawab yang harus dilakukan oleh pelaku usaha.

[illegible]

**PRESPEKTIF HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN
1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP PRAKTIK
JUAL BELI TANAH KAVLING DI DESA PANJUNAN KECAMATAN
SUKODONO KABUPATEN SIDOARJO**

Kebutuhan manusia akan memiliki sebuah tanah menjadi suatu yang kian mendesak. Tidak hanya karena jumlahnya yang semakin terbatas, namun juga dikarenakan jumlah manusia yang meningkat setiap tahunnya membuat tanah sulit untuk didapatkan. Pada masa sekarang ini, mendapatkan tanah yang berguna untuk memenuhi kebutuhan hidup bukanlah suatu hal yang mudah. Banyak cara yang dapat dilakukan oleh seseorang untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut, salah satu yang dapat dilakukan yaitu dengan melakukan transaksi jual beli tanah. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya peralihan hak atas suatu barang dari penjual kepada pembeli.¹ Dengan adanya praktik jual beli tanah tersebut, maka kepemilikan hak atas tanah dapat beralih dari satu pihak ke pihak yang lain.

Fakta di lapangan menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah kavling yang dilakukan oleh PT Sabrina Laksana Abadi sebagai pelaku usaha tidak sesuai dengan sebagaimana mestinya. Hal tersebut dapat terlihat dari:

- ¹ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam* (Jakarta: Rajawali Press, 2015), 167.

- an adanya hal tersebut, konsumen sebagai peng
ugikan. Tanah sebagai objek jual beli harusnya
gan dari masing-masing tanah, sebelum tanah
mbeli. Hal ini dilakukan supaya konsumen da
secara jelas letak dari tanah kavling tersebut. S
tanah kavling yang dilakukan oleh pelaku usaha
da pembeli dengan bentuk promosi.
- osi dilakukan sebagai kegiatan pengenalan infor
a yang berguna untuk menarik minat pembeli terha
gkan oleh penulis.² Dalam dunia bisnis, promo

yang berguna untuk menarik minat pembeli terhadap produk yang ditawarkan oleh penjual.² Dalam dunia bisnis, promosi

Hak Milik (SHM) perkavling kepada masing-masing

Nomor 8 Tahun 1999, 3.

ketika telah melakukan pelunasan pembayaran. Namun hal tersebut belum dapat direalisasikan hingga pelunasan pembayaran yang dilakukan oleh pelaku usaha. Oleh karena itu, pelaku usaha dilarang untuk menawarkan, mempromosikan atau mengiklankan suatu barang/jasa apabila tidak sesuai dengan kenyataan atau yang diperoleh jika membeli barang tersebut.

Selanjutnya dengan tidak diberikannya tanah kavling dan Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling kepada masing-masing konsumen setelah melaksanakan pembayaran, ini menunjukkan tidak adanya konsistensi dari pelaku usaha kepada konsumen terhadap kontrak perjanjian jual beli yang mereka lakukan. Dimana tanah kavling yang menjadi objek dalam jual beli, harus segera diberikan kepada konsumen ketika telah selesai melakukan transaksi. Hal tersebut menunjukkan sebagai bukti kepemilikan atas barang yang telah dibeli oleh konsumen dari pelaku usaha.

Dalam tanggung jawab yang diberikan oleh pelaku usaha terhadap kontrak perjanjian jual beli tanah kavling, bagi konsumen yang masih bertahan pelaku usaha tidak dapat memberikan kepastian akan waktu, kapan tanah kavling dan Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling tersebut diberikan kepada masing-masing konsumen. Pelaku usaha menyarankan kepada konsumen untuk bersabar menunggu hingga proses pembuatan Sertifikat Hak Milik (SHM) dan pengurukan tanah selesai. Kepastian waktu penyerahan tanah kavling dan Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling ini penting untuk dilakukan guna menjamin rasa kepercayaan dari konsumen.

1. Prespektif hukum Islam terhadap praktik jual beli tanah kavling

Allah Swt telah menjadikan manusia untuk saling membutuhkan satu sama lain supaya mereka dapat melakukan tolong-menolong, tukar-menukar, baik dengan jual beli, sewa menyewa demi kemaslahatan umum. Jual beli itu sendiri merupakan proses perpindahan hak kepemilikan yang dalam hukum Islam merupakan kegiatan yang sangat dianjurkan, namun dilakukan dengan cara yang tidak mengenyampingkan syarat dan rukunnya.

Dalam transaksi muamalah ada ketentuan rukun dan syarat yang harus terpenuhi dan berpengaruh dengan sah tidaknya suatu transaksi. Hukum Islam memberi batasan-batasan yang merupakan sandaran boleh

[illegible]

[illegible]

5) Mengetahui keadaan benda, menurut hukum Islam diantaranya syarat objek jual beli yaitu harus diketahui jenis dan ukuran, pada tanah kavling yang diperjualbelikan keadaannya belum diketahui secara pasti diketahui keseluruhan karena belum dilakukan pengukuran secara langsung di lapangan dan hanya dapat dilihat dari peta atau gambar. Dalam hukum Islam ini tidak diperbolehkan, karena dapat mengandung unsur *ghārar* atau ketidakjelasan yaitu ketidakjelasan akan ukuran dari tanah.

Menurut hukum Islam akad yang sesuai dengan syariat hukum Islam adalah akad yang *ijāb* dan *qabūl* nya sesuai. Hal ini dapat dilihat dari segi ucapan secara lisan atau tertulis, perbuatan dan isyarat. Dalam kontrak perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu pelaku usaha menyatakan akan memberikan tanah kavling beserta serta Sertifikat Hak Milik (SHM) kepada masing-masing konsumen apabila telah melakukan pelunasan pembayaran. Selain itu pelaku usaha juga menyampaikan bahwa tanah kavling saat ini masih berupa tanah sawah, dimana nantinya akan dilakukan pengurukan oleh

2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen terhadap praktik jual beli tanah kavling

[illegible]

Dalam melakukan transaksi jual beli, masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dijalankan dengan baik. Dari transaksi yang dilakukan oleh pelaku usaha dan konsumen dalam jual beli tanah kavling tersebut, dimana konsumen telah menjalankan kewajibannya untuk melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan, namun konsumen tidak mendapatkan apa yang menjadi haknya. Hal ini dapat dilihat dari tidak diberikannya tanah kavling dan Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling kepada masing-masing konsumen sesuai dengan kontrak perjanjian dana apa yang ditawarkan didalam brosur.

Idealnya transaksi jual beli yang berjalan mulus akan mendatangkan kepuasan dan kenyamanan bagi pelaku usaha dan konsumen. Apapun produk dan layanan yang ditawarkan oleh pelaku usaha seharusnya dapat

[illegible]

Dengan adanya hal tersebut, perlu adanya bentuk tanggung jawab yang harus dilakukan oleh pelaku usaha dalam menjamin konsumennya. Dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen bahwa Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.¹³

¹² Dedi Harianto, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Periklanan Yang Menyesatkan* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), 19

[illegible]

Apabila hal tersebut tidak segera dilaksanakan oleh pelaku usaha, secara independen konsumen dapat mengajukan gugatan seperti halnya yang termuat dalam pasal 45 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 yang menyatakan setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum, namun harus sesuai dengan persyaratan yang tercantum dalam Undang-Undang tersebut.¹⁴

secara independen konsumen dapat mengajukan gugatan sepe yang termuat dalam pasal 45 ayat (1) Undang-Undang Nomo 1999 yang menyatakan setiap konsumen yang dirugikan dapat r pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang lingkungan peradilan umum, namun harus sesuai dengan persya tercantum dalam Undang-Undang tersebut.¹⁴

dang-Undang Nomor 8 Tahun 1999..., 25.

PENUTUP

Berdasarkan dari pembahasan yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini dan menganalisa data yang diperoleh, maka pada bab ini dapat ditarik suatu kesimpulan berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan pada bab sebelumnya. Adapun kesimpulan dari pembahasan ini adalah sebagai berikut:

- 84

waktu mengenai pemenuhan perjanjian penyerahan tanah kavling dan Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling kepada masing-masing konsumen.

2. Pihak pelaku usaha lebih memperhatikan aturan-aturan yang telah ditetapkan serta menanamkan nilai keadilan, kejujuran dan tanggung jawab dalam menjalankan usahanya untuk terciptanya transaksi yang tidak merugikan, baik oleh pelaku usaha maupun konsumen.
3. Pihak konsumen sebaiknya meneliti dan mencari informasi sebanyak-banyaknya mengenai tanah yang akan dibelinya serta tidak percaya begitu saja terhadap penawaran yang diberikan oleh penjual, harus lebih selektif dalam membeli barang sehingga di kemudian hari tidak terjadi hal yang tidak diinginkan.

1997.

Metode Penelitian. Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2014.

Fiqh Islam wa Adillatuhu. Depok: Gema Insaniah, 2014.

Asas-Asas Hukum Muamalat. Yogyakarta: UII, 2014.

Fiqh Muamalah. Makasar: Alaudin University, 2014.

Research Design: Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif. Jakarta: Pustaka Pelajar, 2013.

Hukum Perikatan Islam di Indonesia. Jakarta: Kencana, 2014.

Hukum Perlindungan Konsumen. Malang: UIN M, 2014.

Hukum Ekonomi Islam. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Arbitrase Nasional (Alternatif Penyelesaian). Yogyakarta: Citra Aditya Bakti, 2000.

Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia. Yogyakarta: Pustaka Media, 2006.

Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktek. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017.

- 1997.
- Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2014.
- Fiqh Islam wa Adillatuhu*. Depok: Gema Insaniah, 2014.
- Asas-Asas Hukum Muamalat*. Yogyakarta: UII, 2014.
- Fiqh Muamalah*. Makasar: Alaudin University, 2014.
- Research Design: Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*. Jakarta: Pustaka Pelajar, 2013.
- Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2014.
- Hukum Perlindungan Konsumen*. Malang: UIN M, 2014.
- Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Arbitrase Nasional (Alternatif Penyelesaian)*. Yogyakarta: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*. Yogyakarta: Alfabeta, 2006.
- Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktek*. Yogyakarta: Alfabeta, 2017.

- Lubis, S. K. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Mansyur, A. N. *Tinjauan Hukum Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Gowa*. Makassar: UIN Alauiddin Makassar, 2010.
- Mantra, I. B. *Filsafat Penelitian dan Metode Penelitian Sosial*. Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2004.
- Mardani. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Jakarta: Rajawali Press, 2015.
- Marwan. *Perlindungan Konsumen Dalam Kontrak Jual Beli Rumah Di Perumahan Harapan Indah Bekasi*. Jakarta: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah, 2015.
- Marzuki, P. M. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Masruhan. *Metode Penelitian Hukum*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014.
- Miru, A. *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo, 2013.
- Muhaimin. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Di Lahan Perhutani Di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap*. Yogyakarta: Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga, 2014.
- Muhammad. *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007.
- Nazir, M. *Metode Penelitian*. Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2013.
- Pasaribu, C. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 1994.
- PPHIMM, P. P. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Prasetyo, Y. *Ekonomi Syariah*. Jakarta: PT Aria Mandiri, 2018.
- Rahman, A. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Ramadhan, R. B. *Perlindungan Hukum Terhadap Penggunaan Jasa Provider Seluler Sebagai Konsumen Atas Promo Yang Dikeluarkan Oleh Pelaku Usaha Melalui Media Iklan Di PT Indonesia Satelit*. Purwokerto: Fakultas Hukum Universitas Jendral Soedirman, 2015.
- Rapiansyah, H. *Pandangan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Terlantar (Studi Kasus Di Desa Sumber Jaya Kecamatan Sumber Jaya Kabupaten Lampung Barat)*. Lampung: Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung, 2018.
- RI, D. A. *Alquran dan Terjemahannya*. Semarang: CV Toha Putra, 1989.

